



TRIBUNALE ORDINARIO DI LUCCA

Sezione Civile

Il Giudice dott. Andrea Maggiori;
a scioglimento della riserva assunta,
ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

ex art. 788 c.p.c.

rilevato che non vi sono contestazioni sulla necessità della vendita trattandosi di immobile indivisibile secondo le quote di spettanza dei comproprietari come si evince dalla c.t.u.;
visti gli artt. art. 788 e 559 c.p.c.

NOMINA

custode dei beni *de quo* l'IVG di Lucca;

ORDINA

la vendita senza incanto dei beni di cui alla relazione del geometra Flavio Bonuccelli con la modalità di cui all'art. 571 c.p.c.; non si procederà ai sensi dell'art. 576 c.p.c. non essendo probabile che la vendita con tale modalità possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene;

Quanto allo stato di occupazione,

DISPONE

Che il Custode relazioni al fine di valutare la sussistenza dei presupposti per l'emissione dell'ordine di liberazione

per la vendita e le altre operazioni di cui all'art 591 bis, il **Notaio dott. Lamberto Giusti** fisserà senza indugio, e comunque entro i termini di cui all'art. 569 comma III c.p.c., la data del primo esperimento.

La vendita verrà eseguita con modalità telematica **sincrona mista**, regolata dall'art. 22 del D.M. 26 febbraio 2015, n.32, utilizzando il gestore NOTARTEL.

Il custode invierà al delegato relazione periodica semestrale sull'attività svolta; comunicherà inoltre al medesimo, senza formalità, ogni altra circostanza riscontrata nel corso della custodia rilevante ai fini della vendita.

Il delegato a sua volta comunicherà prontamente al custode, senza formalità, l'avvenuta pubblicazione del primo avviso, dei successivi avvisi, nonché l'esito di ogni tentativo di vendita e avviserà il Custode dell'emissione del decreto di trasferimento per consentire l'attuazione dell'ingiunzione di rilascio. A tale fine, il delegato dovrà acquisire, già in sede di aggiudicazione, la volontà dell'aggiudicatario di avvalersi della procedura per liberare l'immobile e dovrà comunicarla immediatamente al Custode.

Concede termine al professionista delegato di anni 2 per lo svolgimento delle operazioni delegate; ove insorgano difficoltà il professionista delegato potrà rivolgersi al Giudice, ex art. 591 ter c.p.c.

Evidenzia che il termine assegnato al professionista delegato tiene conto dell'eventualità che si debba esperire sino a cinque tentativi di vendita nel periodo delegato.

FISSA

in 120 giorni dall'aggiudicazione il termine per il pagamento del prezzo e degli oneri tributari connessi e conseguenti al trasferimento.

PUBBLICITA' DELL'AVVISO DI VENDITA

Stabilisce, ex art 490 c.p.c., quali forme di pubblicità da compiersi per ogni singolo esperimento di vendita:

- 1) a cura del professionista delegato la pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza e della perizia di stima comprensiva delle fotografie e planimetrie sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" ai sensi dell'art. 490, comma I, e 631 – bis c.p.c., **almeno 60 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;**
- 2) a cura di **Astalegale.net S.p.A.** la pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza e della perizia di stima comprensiva delle fotografie, planimetrie ed eventualmente filmati dell'immobile

sul portale www.astalegale.net, www.portaleaste.com, www.asteimmobili.it e sul *Newspaper Aste* versione digitale, **almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte**;

3) a cura dell'**IVG di Lucca** la pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza e della perizia di stima comprensiva delle fotografie, planimetrie ed eventualmente filmati dell'immobile sui siti www.astagiudiziaria.com e www.ivglucca.com, almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione **delle offerte**;

4) a cura di **Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.**:

la pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza e della perizia di stima comprensiva delle fotografie, planimetrie ed eventualmente filmati dell'immobile sul portale www.astegiudiziarie.it, almeno 45 giorni prima del **termine per la presentazione delle offerte**;

la pubblicazione di un annuncio di vendita tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti internet Immobiliare.it, Idealista.it, Casa.it, Subito.it e Bakeca.it, **almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte**. Sarà cura della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. garantire la contemporanea pubblicità della vendita sui siti indicati inserendovi altresì: a) l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria; b) l'avvertimento che trattasi dell'unico annuncio autorizzato dal Tribunale; c) l'indicazione dei siti internet ove sono reperibili e disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;

5) a cura di **A. Manzoni & C. S.p.A.** - e solo laddove le parti ne facciano richiesta - la pubblicazione dell'avviso di vendita per estratto sul quotidiano Il Tirreno - edizione di Lucca e Viareggio.

Il delegato potrà inoltre eseguire, senza necessità di specifica autorizzazione, la pubblicità anche su ulteriori siti gratuiti purché autorizzati dal Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 490 c.p.c. e 173 ter disp. att. c.p.c., e solo ove richiesto da parte delle parti, provvederà anche alla affissione di manifesti murali nel Comune di Lucca e nei comuni dove sono siti gli immobili oggetto della vendita.

Sotto il profilo operativo il professionista delegato procederà come segue:

a) caricherà la documentazione sul PVP **preventivamente epurata** dall'indicazione delle generalità delle parti e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alle procedure di vendita in corso, come disposto nel provvedimento del Garante per la protezione dei dati personali in data 07/02/2008. Le immagini dovranno essere selezionate tra quelle che non presentino dati sensibili o che in qualche modo riconducano i luoghi a specifici soggetti;

b) durante l'attività di inserzione sul PVP, avrà cura di selezionare come portale del gestore della vendita dall'elenco dei "siti dei gestori autorizzati" quello relativo alla Società nominata nell'ordinanza ed a selezionare **SEMPRE** per tutte le vendite (indipendentemente dal gestore nominato) come portali di pubblicità www.astalegale.net, www.portaleaste.com, www.asteimmobili.it, www.astegiudiziarie.it, www.ivglucca.com e www.astagiudiziaria.com dall'elenco dei "siti di pubblicità autorizzati", garantendo così l'avvio dell'interoperabilità tra il PVP e questi siti, ed il conseguente monitoraggio da parte del Ministero sulla corretta pubblicità effettuata sui portali sopra indicati. Le società che gestiscono i siti di pubblicità sono fin d'ora autorizzate a prelevare i documenti pubblicati sul PVP ai fini della pubblicità sui loro portali, senza necessità di ricevere ulteriore documentazione da pubblicare a cura del delegato;

c) provvederà, **almeno 60 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte**, a richiedere alla Società Astalegale.net S.p.A., all'IVG di Lucca ed alla Società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. lo svolgimento dei servizi previsti in ordinanza a cura di ogni singola Società e a fornire alle stesse i dati per la corretta fatturazione delle spettanze dovute, nonché la contabile di avvenuta disposizione del bonifico per il pagamento delle spettanze dovute, previo eventuale preventivo di spesa.

Tali servizi potranno essere richiesti:

- ad Astalegale.net tramite l'apposito modulo da inviare all'indirizzo procedure.lucca@astalegale.net oppure accedendo all'area riservata del sito www.astalegale.net,
- all'IVG di Lucca tramite posta elettronica all'indirizzo ivgimmobili@pec.it,
- ad Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. mediante la funzionalità di "invio telematico" disponibile nell'area riservata del sito www.astegiudiziarie.it oppure inviando il modulo di richiesta servizi compilato in ogni sua parte all'indirizzo pubblicazione@astegiudiziarie.it ;

d) verificherà la correttezza della pubblicità su internet richiedendo prima possibile eventuali modifiche da effettuare;

e) provvederà a scaricare dalla sua area riservata sul PVP il giorno prima della data fissata per la vendita la documentazione attestante l'avvenuta pubblicità sul PVP e sui siti internet di pubblicità ex art. 490 c.2 c.p.c.;

f) acquisirà entro la data fissata per la vendita la documentazione attestante l'avvenuta pubblicità commerciale ex art. 490 c.3 c.p.c.;

g) **inserirà sul PVP**, entro il giorno successivo a ciascun esperimento di vendita, l'esito del medesimo, avendo cura di specificare in caso di aggiudicazione anche il prezzo a cui è stato aggiudicato il bene.

La pubblicità verrà effettuata dal delegato a spese dei comproprietari in solido tra loro, i quali all'uopo costituiranno senza indugio il **fondo spese di €. 1.500,00**. L'individuazione dell'istituto bancario per l'esecuzione delle operazioni delegate è rimessa al professionista delegato alla vendita. Ove necessario, il fondo spese dovrà essere tempestivamente e adeguatamente integrato su richiesta del delegato. Sul predetto fondo il delegato potrà operare senza necessità di preventiva autorizzazione G.I.

DISCIPLINA DELLE OFFERTE DI VENDITA

Le offerte d'acquisto presentate in via telematica.

1) Le offerte d'acquisto presentate in via telematica andranno depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, da intendersi qui richiamate *per relationem*.

Le offerte telematiche dovranno contenere la prova del versamento della cauzione, nella misura di almeno il 10% del prezzo offerto, con bonifico avente data valuta non successiva al giorno ultimo utile per la presentazione delle offerte.

Nell'avviso di vendita verrà indicato l'IBAN del conto corrente intestato alla procedura sul quale depositare la cauzione per le offerte telematiche.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito) salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo virtuale dovrà essere versato a parte sul Portale dei Servizi Telematici (all'indirizzo web <http://pst.giustizia.it>, sezione Servizi, Pagamenti online tramite pagoPA - utenti non registrati, Bollo su documento, tramite la funzione Nuova richiesta di pagamento), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo). La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato .xml scaricata dal Portale dei Servizi Telematici andrà allegata alla PEC con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale.

Le offerte d'acquisto presentate in via analogica.

2) Le offerte di acquisto analogiche dovranno essere presentate presso lo studio del delegato o altro luogo nella sua disponibilità entro e non oltre le ore 12.00 del giorno antecedente la vendita.

Sulla busta chiusa, contenente l'offerta, dovranno essere indicati, ai sensi dell'art. 571, co.4 cpc, soltanto il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del professionista delegato e la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte.

All'offerta dovrà essere allegata, nella stessa busta, una fotocopia del documento di identità dell'offerente.

Le offerte analogiche dovranno essere corredate da un deposito per cauzione pari al 10% della somma offerta, deposito da effettuarsi mediante assegno circolare bancario intestato all'istituto di credito da individuarsi a cura del professionista delegato. Il delegato verserà detto deposito senza indugio su conto corrente presso lo stesso istituto di credito sul quale opererà tramite internet banking.

Il delegato nella sua qualità sottoscriverà direttamente il contratto di conto corrente intestato alla procedura, potendo avvalersi del servizio on line offerto dalla banca, quest'ultimo a lui intestato, al fine di gestire i conti delle procedure tempo per tempo assegnategli.

ULTERIORI MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

1) l'offerta dovrà contenere:

a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;

b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

c) l'indicazione del prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto;

d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 120 giorni dalla data di aggiudicazione;

e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

Il professionista delegato, referente della procedura, procederà alla apertura delle buste e prenderà atto delle offerte presentate telematicamente ed esaminerà tutte le offerte, alla eventuale presenza delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti, il giorno successivo alla scadenza del termine, presso il proprio studio ovvero il luogo indicato dal professionista nell'avviso di vendita, nell'ora indicata nell'avviso di vendita.

In caso di offerta unica

Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta.

Nel corso del primo esperimento di vendita se l'unica offerta è inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e, dunque, telematica, sincronica mista, senza incanto e con identico prezzo base).

Nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo se l'unica offerta sia inferiore nei limiti di un quarto al prezzo base, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

In caso di pluralità di offerte

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara con partecipazione degli offerenti telematici che vi prenderanno parte in via telematica e degli offerenti analogici che vi prenderanno parte comparendo personalmente, sulla base della offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di un minuto dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo, come determinato nell'avviso di vendita.

I rilanci effettuati in via telematica dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che partecipano personalmente alle operazioni di vendita così come i rilanci effettuati da questi ultimi dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili ai partecipanti in via telematica.

Il termine di un minuto per il rilancio decorrerà dal momento indicato dal professionista, previo accertamento della visibilità per tutti i partecipanti della precedente offerta.

È rimessa al professionista la valutazione dell'ordine con il quale i rilanci vengono effettuati.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato dispone la aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto la offerta più vantaggiosa

(nell'individuare la offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo ma, a parità di prezzo, sarà prescelta la offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità ovvero in ulteriore subordine quella presentata per prima).

PRESCRIZIONI ULTERIORI

1) In riferimento al disposto di cui all'art.574 c.p.c., salva l'applicazione dell'art. 41 TUB, il delegato, quando farà luogo alla vendita, disporrà il versamento del prezzo mediante versamento sul conto corrente bancario intestato alla procedura, da aprirsi presso Istituto Bancario scelto dal professionista delegato; il termine perentorio entro il quale l'aggiudicatario dovrà effettuare il versamento, come già sopra evidenziato, è fissato in 120 giorni dall'aggiudicazione (o nel minor termine, indicato dall'aggiudicatario, nell'offerta di acquisto);

2) non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;

3) nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al professionista nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

5) nel caso in cui l'aggiudicatario si avvalga di mutuo per il pagamento del prezzo, conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. nella bozza di decreto di trasferimento predisposta dal delegato sarà inserita la seguente dizione: *“rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di da parte di a fronte del contratto di mutuo a rogito del rep..... e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota”*.

In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

ULTERIORI ADEMPIMENTI

Il delegato provvederà, anche ai sensi dell'art. 591 bis cpc:

- 1) alla determinazione del prezzo base di vendita dell'immobile a norma dell'art. 568 primo comma, tenendo anche conto della relazione redatta dall'esperto nominato da questo G.I., e delle eventuali note depositate ex art. 173 bis comma IV disp. att. c.p.c. nonché dell'offerta minima di cui all'art. 571 comma II c.p.c. (in ogni caso determinerà il prezzo base in misura inferiore di almeno il 20% al valore di libero mercato), e alla determinazione della cauzione, in misura non superiore al decimo del prezzo, e del termine entro il quale la cauzione deve essere prestata,
- 2) agli adempimenti di cui all'art. 570 c.p.c. e 173 quater disp. att. cpc., provvedendo a redigere l'avviso di vendita in conformità ai modelli forniti dal G.I., reperibili in formato word sul sito internet del Tribunale <https://tribunale-lucca.giustizia.it/> nella sezione dedicata alle esecuzioni immobiliari - al seguente percorso: *“IL TRIBUNALE (nella home, in alto a sinistra) – UFFICI E CANCELLERIE – AREA CIVILE – CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI.....(scorrendo la pagina sino al termine)... ..DOWNLOAD MODULI E INFORMAZIONI (menù a tendina)...”*, nome modello *“avviso di vendita – modello ANTE CARTABIA”*;
- 3) alla deliberazione sull'offerta a norma dell'art.572 e agli ulteriori adempimenti di cui agli articoli 573 e 574 c.p.c., secondo quanto sopra specificato; comunicherà a questo G.I. e per conoscenza all'esperto il prezzo di vendita ai fine della definitiva liquidazione dell'esperto prevista dall'art. 161, comma 3, disp. att. c.p.c.;
- 4) a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583 c.p.c.;
- 5) a fissare immediatamente, nel caso di esito negativo del primo esperimento di vendita e in mancanza di istanze d'assegnazione, ulteriori esperimenti di vendita (fino al limite di cinque compreso il primo), da espletarsi tutte con le stesse modalità e senza incanto, previa riduzione del relativo prezzo base nei limiti di un quarto di quello precedente (come previsto dall'art. 591 c.p.c.) provvedendo, in ogni occasione, alla redazione del relativo avviso di vendita recante le indicazioni enunciate, nonché alla sua pubblicazione ex art.570 e 490 cpc e al compimento degli ulteriori adempimenti pubblicitari, come sopra regolamentati; - a restituire gli atti al giudice nel caso in cui abbia esito negativo anche il quinto esperimento di vendita per le determinazioni in ordine alla prosecuzione del giudizio divisorio;
- 6) a fissare l'ulteriore vendita nel caso previsto dal combinato disposto degli artt.574, u.c., e 587 c.pc.;

- 7) a predisporre il decreto di trasferimento da trasmettere senza indugio al giudice dell'esecuzione unitamente fascicolo, allegando al decreto, se previsto dalla legge, il certificato di destinazione urbanistica dell'immobile;
- 8) alla esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso alle pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, a spese dell'aggiudicatario; nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato dal Giudice ai sensi dell'art. 586 c.p.c., a spese della procedura; per tali incombenze preleverà dal conto corrente della procedura le somme necessarie senza necessità di autorizzazione alcuna;
- 9) a trasmettere all'aggiudicatario la nota di trascrizione del decreto di trasferimento e a restituire allo stesso le somme residue che siano risultate eccedenti le spese occorrenti per il trasferimento, dandone comunque atto nel progetto di distribuzione;
- 10) alla formazione del progetto di distribuzione da trasmettere alla cancelleria del giudice corredato dalla nota dettagliata delle spese, anche già prelevate, e onorari, per la liquidazione, e delle note depositate dalle parti comprensive delle note spese legali; al momento del deposito del progetto di distribuzione il delegato depositerà tutta la documentazione concernente l'attività delegata (in originale per i fascicoli ancora parzialmente cartacei). Il GI procederà alla liquidazione del compenso del delegato;
- 11) al pagamento delle singole quote solo dopo che il giudice avrà dichiarato esecutivo il progetto e ordinato i pagamenti;
- 12) ad ordinare alla banca la restituzione delle cauzioni e di ogni altra somma direttamente versata mediante bonifico o deposito intestato alla procedura dagli offerenti non risultati aggiudicatari; la restituzione avverrà a mani del depositante, o mediante bonifico a favore degli stessi conti da cui sono pervenute le somme accreditate;
- 13) al pagamento del compenso liquidato da questo G.I. in favore del custode e di eventuali terzi della cui opera questi si sia avvalso, non appena emesso il decreto di trasferimento, utilizzando all'uopo il saldo prezzo;
- 14) ad avvisare l'aggiudicatario dell'obbligo di pagare la quota di compenso del delegato;
- 15) decorso il termine di 20 giorni dall'approvazione del progetto di distribuzione, termine previsto per la proposizione delle eventuali opposizioni, a depositare, senza indugio e comunque entro 10 giorni, un rapporto riepilogativo finale delle attività svolte in esecuzione del piano stesso.

DISPONE

che la cancelleria dia comunicazione della presente ordinanza al professionista delegato, al custode, alle parti.

RINVIA

La causa all'udienza del **15 dicembre 2027 ore 12.00** per verificare l'esito delle operazioni di vendita del compendio immobiliare.

Lucca, 17/06/2026

Il Giudice

dott. Andrea Maggiori

